

FELSŐCSATÁR



Felsőcsatár község képviselő testületének 9/2003 (XII.16.)
önkormányzati rendelete
Felsőcsatár község Szabályozási Tervének jóváhagyásáról,
valamint Hely Építési Szabályzatáról

hatályos: 2024. 02. 06

kivonat a hegyről a szabályozási tervből



MEGLÉVŐ ELŐÍRÁSOK

hegyvidéki kertes „**KEM**” építési övezetre

<https://or.njt.hu/eli/421788/r/2003/9>

[https://or.njt.hu/download/3093/resources/EJR_66478714-3. mell klet.pdf](https://or.njt.hu/download/3093/resources/EJR_66478714-3._mell_klet.pdf)

Vashegy mezőgazdasági övezet területe **KEM** övezetre:

Beépíthető telek területe:

lakóépület: szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén min. 3000 m² egyéb művelési ág esetén 6000 m² építhető.

ab./**gazdasági épület: min. 720 m²** telekterület esetén, kialakult esetben az ennél kisebb telek is beépíthető.

b./ Kialakítandó új telek területe: minimum 720 m² lehet.

c./ Beépítettség szőlő, gyümölcs és kert művelési ágban lévő és ténylegesen úgy művelt területek esetén max 8 %, egyéb művelési ágak esetén 3 %, azonban gazdasági épület maximális alapterülete telkenként egy építményben megvalósítva max. 150 m², lakóépület alapterülete építményben megvalósítva max. 110 m² lehet.

d./ Lakóépület csak legalább 14,0 m széles telken létesíthető.

e./ Épületek elhelyezésénél az előkert az illeszkedés szabályai szerint, annak hiányában min. 8,0 m, de legfeljebb 20,0 m-ben kell meghatározni.

f./ Megengedett legnagyobb építmény magasság: hegygerincen, fennsíkon lévő területen legfeljebb 3,5 m, egyéb lejtős területen legfeljebb 4,5 m, de a legmélyebb terepszinttől mért főpárkány magasság max. 6,0 m lehet.

g./ Beépítési mód oldalhatáron álló, legalább 1,50 m oldalkert figyelembevételével. A legkisebb zöldfelület aránya 80 %.

h/ Kerítés nem létesíthető. A Kápolna 80-110 m sugarú környezetében épület nem helyezhető el.

(3) ^[41] Az övezet területén csak azon terület vonható ki művelés alól, amelyre a beépítés kerül és a hozzácsatlakozó megközelítést biztosító út létesül, valamint egyéb műtárgy elhelyezést nyer.

(4) KEM jelű terület 1074; 1075; 1306; 941; 1012 hrsz utak által határolt tömbjében a szabályozási terven jelölt területen belül a 80-110 m sugarú körzetben épületet elhelyezni TILOS!

TERVEZETT ELŐÍRÁSOK

hegyvidéki kertes „KEM” ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE



Felsőcsatár Község Önkormányzat Képviselő-testülete
9794 Felsőcsatár, Petőfi S. u. 74.

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Felsőcsatár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2026.04.21. napján megtartott képviselő-testületi üléséről



Felsőcsatár Község Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2026. (IV.21.) számú határozata

1. Felsőcsatár Község Önkormányzata Képviselő-testülete kijelentette, hogy a 25/2026 (III.4.) számú Képviselő-testületi döntésével kezdeményezte a településrendezési eszközeinek a módosítását Sebrek Zsuzsanna önkormányzati főépítész 2026.03.03. napján kelt főépítési fejlesztésében leírtak szerint, melyet jelen határozat elfogadásával egyidejűleg hatályon kívül helyez.
2. Felsőcsatár Község Önkormányzata Képviselő-testülete határozott arról, hogy kezdeményezi a településrendezési eszközeinek a módosítását Sebrek Zsuzsanna önkormányzati főépítész 2026.04.16. napján kelt főépítési feljegyzésében leírtak szerint Felsőcsatár két területe vonatkozásában az alábbiak szerint:

Vashegy mezőgazdasági övezet területét, a KEM övezetet az alábbiak szerint kívánja módosítani:

- Kialakítandó új telek területe: minimum 1500 m² lehet.
- Gazdasági épület: csak szőlő, gyümölcsös művelési ággént nyilvántartott és ténylegesen úgy használt területen, min. 1500 m² telekterület esetén. Egyéb művelési ág esetén 2000 m² minimális telekterület felett.
- 1500 m² -t meghaladó területű telken 4 %-os beépítettséggel, maximum egy bruttó 60 m²-es alapterületű épület, elsősorban tárolás célját szolgáló gazdasági épület, valamint terepszint alatti építmény helyezhető el.
- A 1500 m² meg nem haladó telkek esetén a meglévő kialakult épületek felújíthatóak, karbantarthatóak, de bővítésük, továbbá tetőtér beépítésük nem lehetséges.
- A tervezési területen föld alatti építmény létesíthető (pince), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 4 %-kal haladhatja meg.

- Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,0 m.
- A legkisebb zöldfelület aránya 80 %.
- Beépítési mód oldalhatáron álló, előkert a kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy min. 8,0 m, oldalkert minimum 3,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 3,0 m távolságnak kell lenni. A megengedett építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet, de a legmélyebb terepszinttől mért tetőgerincmagassága a 6,0 m-t nem haladhatja meg.
- Nyeles telek nem alakítható ki az övezetben.
- Új telek alakításakor a közterületi határvonala a telkeknek 10,00 m-nél keskenyebb nem lehet.
- Lakókocsi és/vagy konténer egy hónapnál hosszabb idejű tárolása, csak a főépület takarásában lehetséges és legfeljebb 180 napra. Telkenként maximum 1 db helyezhető el, és a beépítési paraméterek betartásával.
- Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken - az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően - megépíthető lenne.
- Lakó rendeltetés nem helyezhető el, nem alakítható ki az övezetben.
- Gépkocsi elhelyezését telken belül kell megoldani
- Amennyiben az KEM övezeten belüli telekre ivóvízzel ellátott épület, konténer, lakókocsi kerül elhelyezésre, a keletkezett szennyvíz zárt gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell! Biológiai szennyvíztisztító telepítése megengedett.
- KEM jelű terület 1074; 1075; 1306; 941; 1012 hrsz utak által határolt tömbjében a szabályozási terven jelölt területen belül a 80-110 m sugarú körzetben épületet elhelyezni, bővíteni, átépíteni TILOS!

A Nardai-árok Pinka utca hídjától délre eső területet az alábbiak szerint kívánja módosítani:

- A helyi építési szabályzat úgy módosul, hogy a területen kialakuló magánút 6,00m szélességben kerüljön meghatározásra a jelenleg 8/8 hrsz-ú telek és a Nardai árok között.
- A kialakuló saroktelek az övezetben lévő általános előírás miatt alkalmas tudjon maradni a telekalakításra és a beépítésre a jövőben
- Általában a HÉSZ-ben rögzítendő, hogy a saroktelkek esetében a minimális telekszélességet, kizárólag egy közterületi oldalról kell teljesíteni. A

saroktelkek esetében a minimális telekmélység előírást nem kell alkalmazni.

- Jelenleg 7/4 hrsz-ú ingatlanon, a módosításokat követően is legfeljebb 4 rendeltetési egység alakítható ki.
- az újonnan kialakuló, 243/5 hrsz-ú terület besorolása Z-Kk (zöldterületi közkert) övezetbe kerüljön.

3. Az 1.-2. pont szerinti módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak.

4. A Képviselő-testület az előterjesztés szerinti főépítési feljegyzést elfogadja.

Felelős: Konczér Katalin polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter sk.
jegyző



Konczér Katalin sk.
polgármester

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles.

Torony, 2026.04.24.


Dr. Gombosné Dr. Scheid Eszter
jegyző



Vashegy mezőgazdasági övezet területe KEM övezetre (módosított feljegyzéshez)

- ▶ Telekalakításra vonatkozóan:
 - ▶ Telekösszevonás és telekhatár rendezés során ez 1500 m²-nél kisebb terület is kialakítható az övezetben
 - ▶ telekcsoport újra osztás, telekfelosztás esetén a minimális telekméret 1500 m²
 - ▶ Nyeles telek nem alakítható ki az övezetben
- ▶ 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad, (TÉKA)
- ▶ Beépíthető telek legkisebb mérete szőlő, gyümölcsös, kert művelési ág esetén és ténylegesen úgy használt terület esetén 721 m²,
- ▶ egyéb művelési ág esetén esetén (nádas, gyeperő, rét, legelő), 1500 m²
- ▶ művelési ág alól kivett területen a minimális telekméret 1500 m²
- ▶ max beépíthetőség 8% (TÉKA 10%-t enged így - 721 m² telek esetén már 57 m² épület -8%-kal-ezzel gazdasági épület funkció megoldható)
- ▶ 720 m²-t meg nem haladó telek esetén a meglévő kialakult épületek felújíthatóak, karbantarthatóak, tetőterük beépíthető, de nem bővíthetők
- ▶ A tervezési területen föld alatti építmény létesíthető (pince), melynek nagysága az övezetre előírt beépítést legfeljebb 2 %-al haladhatja meg. (így lesz meg a 10%)
- ▶ Megengedett legnagyobb építmény magasság 4,0 m.
- ▶ A legkisebb zöldfelület aránya 80 %.
- ▶ Beépítési mód oldalhatáron álló, előkert a kialakult építési vonalhoz illeszkedően vagy min. 8,0 m, oldalkert minimum 3,0 m. A szomszédos telkeken álló épületek között min 3,0 m távolságnak kell lenni. A megengedett építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet, de a legmélyebb terepszinttől mért tető gerincmagassága a 9,0 m-t nem haladhatja meg.
- ▶ Beépíthető az a telek, amelyik az előkert szakasz kivételével legalább 12,00 m hosszan eléri a minimálisan a 7,00m telekszélességet.
- ▶ Új telek alakításakor a közterületi határvonala a teleknek 10,00 m-nél keskenyebb nem lehet. A kialakult ennél keskenyebb telkek és a minimális telekméret elérésével valamint a beépítési paraméterek betartásával építési teleknek minősülnek
- ▶ Lakókocsi és/vagy konténer egy hónapnál hosszabb idejű tárolása, csak a főépület takarásában lehetséges. Telkenként maximum 1 db helyezhető el, és a beépítési paraméterek betartásával.
- ▶ Meglévő épület rendeltetése akkor módosítható, ha a tervezett rendeltetés az adott telken - az általános építésügyi szabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően - megépíthető lenne.

- ▶ Lakó rendeltetés nem helyezhető el a területen (1 ha-nál nagyobb területen lehet csak TÉKA 34.§ (7) a))
- ▶ Amennyiben az KEM övezeten belüli telekre ivóvízzel ellátott épület, konténer, lakókocsi kerül elhelyezésre, és a vízfogyasztás évi 4, 00 m³-nél több, a keletkezett szennyvíz zárt gyűjtéséről és elszállításáról is gondoskodni kell! Biológiai szennyvíztisztító telepítése is megengedett.
- ▶ KEM jelű terület 1074; 1075; 1306; 941; 1012 hrsz utak által határolt tömbjében a szabályozási terven jelölt területen belül a 80-110 m sugarú körzetben épületet elhelyezni, bővíteni, átépíteni TILOS!